

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/360

del 04/08/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1014

del 05/08/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON L'IMPRESA INDIVIDUALE EDIL CAVALLO DI F.N. PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE RELATIVO ALL'AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N. 63, VIA MEGLIOLI, LOC. FOGLIANO, AI SENSI DELL'ART. 12 DEL RUE VIGENTE (PRECEDENTE ART. 1.7.2. COMMA 5), DALL'AREA DI TRASFORMAZIONE URBANA TU-8.

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- - con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;
- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- l'art. 85.05 delle NTA del PRG 2001 disciplinava gli ambiti di ricollocazione, prevalentemente residenziali, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato, previa individuazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio;
- con deliberazione di consiglio comunale I.D. n. 92 P.G. n. 4368 in data 4.4.2008 è stata approvata la Variante urbanistica al PRG relativa al trasferimento delle superfici previste (di cui all'art. 85 delle N.T.A) dell'Area di Trasformazione Urbana Tu-8, adottata con deliberazione consiliare n.10399/151 dell'11.6.2007, e sono state individuate le aree idonee a riceverne la volumetria;
- nella sopra citata variante al punto 3 è precisato che il trasferimento della superficie prevista è soggetto alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale il proprietario cede gratuitamente in proprietà al Comune l'area OGGERTO , così come individuata graficamente nelle tavole della variante e precisate nelle relative NTA; la cessione di aree o volumi esistenti deve avvenire contestualmente alla stipula della convenzione per la realizzazione, negli ambiti di ricollocazione, delle superfici da trasferire.
- tra le aree suddette rientra l'area ubicata in località Fogliano, con accesso da Via Meglioli, identificata al n. 63 della sopra richiamata variante, censita al N.C.T. di Reggio Emilia al foglio 253, mappale 633, (ora 940, a seguito di frazionamento 82251/2018 del 25.10.2018);
- l'area sopra identificata è di proprietà del sig. FRONTERA NICOLA, nato a Cutro (KR) il 29.11.1956, cod.fisc. FRN NCL 56S29 D236D, residente in Reggio Emilia, unico titolare dell'impresa individuale denominata "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" con sede in Reggio Emilia, via Guittone d'Arezzo n° 4/3, iscritta al Registro

imprese di Reggio Emilia al n° FRN NCL 56S29 D236D, REA n° 225038, partita IVA 01805910351, per acquisto fattone con scrittura privata autenticata in data 7.4.2008 dal notaio dott.ssa Maria Carmen Costabile Rep. n. 53850/17846, registrato a Reggio Emilia il 10.6.2008 al n. 7184 serie 1/T, trascritto a RE in data 11.4.2008 al n. 11945 R.G..

- relativamente alla suddetta area, FRONTERA NICOLA in qualità di titolare dell'impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA", con scrittura privata autenticata nelle firme in data 28.5.2008 dal notaio dott.sa Maria Carmen Costabile Rep. 54045/18004, registrato a Reggio Emilia il 23.6.2008 al n. 12423 serie 1/T, trascritto a RE il 24.6.2008 al n. 12555 R.P., ha acquistato dalla società "COSTRUENDO IMMOBILIARE S.R.L." la capacità edificatoria per mq. 220 di Su quale esattamente identificata dalle NTA del PRG 2001 (art. 7.01), finalizzata alla realizzazione di edifici con destinazione residenziale e da realizzarsi sull'ambito di ricollocazione 63.

Dato atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia, entrati in vigore il 25.5.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 77 così come successivamente integrati e modificati;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.3.2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23.4.2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015, entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- il RUE previgente all'art. 1.7.2 comma 5, fra gli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato per i quali valgono le prescrizioni del PRG 2001, prevede: " - n. 63 via Meglioli, dall'Area di trasformazione TU-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = mq. 220, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area."

Considerato che:

- con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 101311 in data 7.8.2018 l'impresa individuale EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA come sopra generalizzata ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione sul lotto di terreno corrispondente all' Ambito n.63, relativo all'area censita al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia, foglio 253, mappale 633, (ora 940 a seguito del citato frazionamento 82251/2018) di un intervento residenziale consistente nella nuova costruzione di due villette abbinate e relative opere di urbanizzazione, costituito dai seguenti elaborati:

Tavole:

- 1: Planimetria generale (giugno 2018)
 - 1a: Planimetria accessi (giugno 2018)
 - 2: Piante (giugno 2018)
 - 3: Prospetti (giugno 2018)
 - 4 : Rilievo Fotografico (giugno 2018)
 - Elaborati:
 - Relazione Preliminare e Relazione Tecnica (luglio 2018)
 - Computo metrico estimativo asseverato (luglio 2020)
- in data 9.10.2018 il Funzionario tecnico del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha trasmesso il fascicolo del progetto allegato alla sopra citata richiesta di P.d.C. alla U.O.C. gestione dei processi amministrativi per la stipula della convenzione prevista dai vigenti strumenti urbanistici;
 - la U.O.C. gestione dei processi amministrativi, al fine di definire correttamente gli adempimenti convenzionali, con referto in data 15.11.2018 ha richiesto un supplemento di istruttoria tecnica in ordine sia alla conferma dei dati progettuali ed all'esatta identificazione catastale dell'area e delle relative opere di urbanizzazione previste (parcheggi P2), nonché ai tempi di cessione delle stesse;
 - conseguentemente, il Funzionario tecnico del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana riscontrando quanto sopra, con referto in data 21.11.2018 ha precisato che:
 - i dati riportati nella bozza di convenzione sono corrispondenti a quelli di progetto, nello specifico alle Tavv. 1 e 2;
 - le cessione gratuita delle aree di parcheggio identificate dovrà essere prevista dopo la loro realizzazione e collaudo;
 - le aree definite al punto precedente oggetto di cessione sono catastalmente identificate al foglio 253, mapp. 940.

Precisato infine che con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4

della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE. e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.43.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96.

Dato atto che in ottemperanza al Protocollo d'intesa, stipulato in data 19.11.2015 (acquisito agli atti al P.G. n. 55969 del 23.11.2015) tra il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed il Prefetto di Reggio Emilia denominato: "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", con il quale si è stabilito di chiedere le informazioni antimafia di cui agli artt. 84 e segg. del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai soggetti non iscritti alle White List provinciali, e vista la delibera di Giunta Comunale ID. n. 89/2017, è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (REUTG_16371_20181206), la richiesta di informazione antimafia nei confronti della impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" con sede in Reggio Emilia, via Guittone d'Arezzo n° 4/3, iscritta al Registro imprese di Reggio Emilia al n° FRN NCL 56S29 D236D, REA n° 225038, partita IVA 01805910351;

Atteso che:

- in data 6.4.2016 è stata assunta in atti municipali al P.G. n. 23267 la comunicazione con Prot. 1631 del 4.4.2016 proveniente da FER s.r.l., - subentrata ad ACT, a seguito di cessione del ramo ferroviario di tale azienda, per quanto riguardava la titolarità delle aree ubicate nel comune di Reggio Emilia in Via Talami, censite al NCT al foglio 127, mappale 199 e al NCEU al medesimo foglio 127, mappali 70, 71, 72, 73, sub 1, 74, 75, 76, 403 e 404 e ricadenti nell'ambito TU 8
- con la comunicazione P.G. n. 23267/2016 veniva comunicato che il passaggio di proprietà di tali aree al Comune di Reggio Emilia, quale cessione gratuita per destinazione pubblica in quanto oggetto di delocalizzazione, come da Deliberazioni di Consiglio del medesimo Comune n. 10399/51 dell'11.6.2007 e n. 4368/92 del 4.4.2008 di varianti al PRG 2001, veniva subordinato alla bonifica dell'area da concludersi entro l'anno 2016;
- in data 27.2.2020 con pec PG 46711 è stato formalmente sollecitato un riscontro sull'effettiva rimozione dell'amianto e sulla demolizione dei fabbricati esistenti pericolanti e si è altresì provveduto a richiedere la formalizzazione della procedura volta ad acquisire a

titolo gratuito, con a stipula di apposita convenzione, le aree in questione al Comune di Reggio Emilia come previsto dall'art. 85.05 NA del PRG 2001 e dall'art.1.7.2, comma 5 delle NA del RUE previgente, dando come termine per il riscontro la data del 30.6.2020;

- non avendo ricevuto alcun riscontro entro il termine si è provveduto, con comunicazione P.G. n. 126204 del 4.8.2020 ad inviare tutta la documentazione agli atti del servizio Rigenerazione Urbana al Servizio Legale del Comune di Reggio Emilia per il seguito di competenza di una procedura mirante ad ottenere la cessione gratuita delle aree in questione;

Ritenuto pertanto di dover procedere, in coerenza a tutto quanto sopra specificato, alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato, di cui si richiamano espressamente gli elaborati, in analogia allo schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi e progetti planivolumetrici convenzionati con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 154 del 17.11.2014, P.G. n. 38803.

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Visti:

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 90561 del 28.5.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;

DETERMINA

1. di approvare il progetto edilizio allegato alla richiesta di Permesso di Costruire convenzionato assunta in atti municipali al P.G. n. 101311 in data 7.8.2018 dell'impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" con sede in Reggio Emilia, via Guittone d'Arezzo n° 4/3, iscritta al Registro imprese di Reggio Emilia al n° FRN NCL 56S29 D236D, REA n° 225038, partita IVA 01805910351, per la realizzazione di intervento residenziale su area posta in località Fogliano, Via Meglioli, relativo all'Ambito di ricollocazione n. 63, costituito dai seguenti elaborati, che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:

Tavole:

- 1: Planimetria generale (giugno 2018)
- 1a: Planimetria accessi (giugno 2018)
- 2: Piante (giugno 2018)
- 3: Prospetti (giugno 2018)
- 4: Rilievo Fotografico (giugno 2018)

Elaborati:

- Relazione Preliminare e Relazione Tecnica (luglio 2018)

2. di approvare altresì lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento sotto la lettera A), da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e dell'impresa individuale "EDIL CAVALLO DI FRONTERA NICOLA" per la realizzazione dell'intervento edilizio residenziale sull'area posta in località Fogliano, Via Meglioli, relativo all'ambito di ricollocazione n. 63, ai sensi dell'art. 12 "*Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste*", al comma 5, del RUE vigente: "Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, da subordinarsi a PPC, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001";

3. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento.

4. di trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA**